



## Skatteministeriet

18. juni 2020  
J.nr. 2020 - 5769

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 194 - Forslag til Lov om Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 2 af 17. juni 2020.

Morten Bødskov

/ Claus Houmann



## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 17. juni 2020 fra Helle Hönig, Nordhavn, om grundskyld på nybyggede rækkehuse og den generelle problemstilling rejst i henvendelsen, jf. L 194 - bilag 8.

## Svar

Med det nye vurderingssystem, der træder i kraft 1. januar 2020, ventes grundværdierne under ét at blive sat betydeligt op sammenlignet med de grundværdier, der blev ansat til terminen 1. oktober 2011 og med de vurderinger, der er blevet gennemført siden, og som ligeledes er ansat til 2011-niveauet.

For eksisterende grunde er dette dog af mindre betydning, da stigningsbegrænsningen for grundskylden indebærer, at grundskyldsgrundlaget højst kan stige med 7 pct. årligt. Med L 194, § 4, nr. 1, vil stigningen højst kunne være 2,8 pct. i 2022-2024 for ejerboliger.

### *Grundskatteloftet gør, at grundskylden afhænger af udstykningstidspunktet*

I det gamle vurderingssystem, der er blevet anvendt til den 1. oktober 2019, og i det ejendomsbeskatningsregime, der gælder indtil 2024, er grundskyldsgrundlaget imidlertid blevet fastlagt uens alt efter, hvornår en given grund er blevet udstykket, selvom de egentlige vurderinger har været på sammenligneligt niveau. Dette følger af de særlige regler om grundskatteloftet. Jo senere udstykning er sket, jo højere vil grundskyldsgrundlaget typisk være.

### *Lovgives der ikke, vil grundskylden for nye grunde blive højere end i de i L 194 – bilag 8 nævnte tilfælde*

I de tilfælde, der beskrives i L 194 – bilag 8, er grundskyldsgrundlaget blevet fastsat på et niveau, der kun er lidt lavere end den *aktuelle* vurdering. De aktuelle vurderinger er ansat i 2011-niveau, selvom de er foretaget senere. 2011-niveauet er typisk væsentligt lavere end det nuværende markedsprinsniveau. Det gælder ikke mindst i København Nordhavn.

Det nye vurderingssystem indebærer, at grunde, der udstykkes efter 1. oktober 2019, vil få fastsat grundskyldsgrundlag fra 2021, der ligger tæt på de nye 2020-vurderinger fratrukket 20 pct. forsigtighedsnedslag. 2020-vurderingerne skal afspejle markedsprinsniveauet pr. 1. januar 2020, der typisk ligger betydeligt over 2011-vurderingerne. Med de nuværende, høje grundskyldspromiller medfører det en utilsigtet høj beskatning i 2021-2023.

Hvis der ikke lovgives nu, vil ejere af grunde, der udstykkes efter den 1. oktober 2019, skulle betale betydeligt mere i grundskyld, end i de i L 194 – bilag 8 nævnte tilfælde.

### *Forslaget i L 194*

Med L 194 foreslås det at regulere forholdet for grunde, der udstykkes efter den 1. oktober 2019. Gældende regler videreføres for eksisterende grunde. Der lægges således op til, at ejerne af grunde, der udstykkes efter den 1. oktober 2019, fra 2021 skal betale omtrent det samme i grundskyld, som de forventes at skulle betale efter boligskatteomlægningen i 2024. Boligskatteomlægningen indebærer, at grundskylden i den enkelte kommune fastholdes på det niveau, som de hidtidige skatteregler giver anledning til i 2024.

Samlet indebærer forslaget således, at ejerne af grunde af gennemsnitlig værdi i kommunen, der udstykkes efter den 1. oktober 2019, skal betale nogenlunde det samme i grundskyld som den gennemsnitlige boligejer i kommunen.

Med boligskatteomlægningen i 2024 afskaffes reglerne om grundskatteloft (stigningsbegrænsningsreglen). Herefter vil alle grunde blive beskattet af den aktuelle vurdering minus 20 pct. forsigtighedsnedslag. Eksisterende boligejere, der med de nye regler står til at stige i boligskat ved overgangen i 2024, får en skatterabat, så dette ikke sker.

Afskaffelsen af grundskatteloftet vil medføre, at boligbeskatningsreglerne bliver betydeligt mere gennemskuelige for boligejerne, da nye boligkøbere vil skulle betale den samme grundskyld for to ens grunde med samme beliggenhed, uafhængigt af, om den ene grund er udstykket efter 1. oktober 2019 eller før denne dato. Tilsvarende vil reglerne blive betydeligt enklere at forvalte for Skatteforvaltningen, og det vil blive betydeligt enklere for udbydere af projektejendomme at skønne over den kommende boligbeskatning.